



**A) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄß § 9 (1), (2) BauGB UND GEMÄß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW**

- Garagen, Carports, Nebengebäude und Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche allgemein zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche müssen Garagen, Carports und Nebengebäude jedoch einen Abstand von mindestens 3,0 m zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen einhalten.
- Innerhalb der mit ED festgesetzten Bereiche sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig; dabei sind in Wohngebäuden je Einzelgebäude bzw. je Doppelhaushälfte nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.
- Die maximale Traufhöhe (TH) des Hauptdaches (traufseitiger Schnittpunkt der Außenkante des Umfassungsmauerwerkes mit der Oberkante der Dacheindeckung) und die maximal zulässige Firsthöhe (FH) (Oberkante der Dachhaut gemessen am höchsten Punkt) sind in der zeichnerischen Planarstellung in Meter über NHN (Normalhöhennull - mittlerer Meeresspiegel) festgesetzt. (Anhaltspunkte für die so festgesetzten Höhen sind die in der Planzeichnung eingetragenen vorhandenen Geländehöhen bzw. die künftige Höhe der geplanten privaten Wegefläche z.B. 48,30).
- Die Dachneigung beträgt 10° - 30°. Auf maximal 30 % der Grundfläche des Hauptbaukörpers ist auch ein Flachdach zulässig.
- Dachaufbauten/-gauben, Loggien, Balkone etc. sind oberhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Traufhöhe unzulässig.
- Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und massive Nebengebäude sind mit der Dachform des Hauptgebäudes oder mit einem Flachdach auszuführen. Von den gestalterischen Festsetzungen sind Wintergärten, Gewächshäuser und Gartenhäuser ausgenommen.
- Je Wohneinheit (WE) sind mind. 1,5 Stellplätze auf den jeweils zugehörigen Grundstücken nachzuweisen, dies entspricht bei 1 WE >= 2,0 Stellplätze, 2 WE >= 3,0 Stellplätze usw., dabei können Zufahrten zu Garagen, Carports u.ä. mit einer Tiefe von mindestens 5 m hierauf angerechnet werden.
- Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen aus Schienenverkehrsärm auf der Grundlage der Schalltechnischen Untersuchung, Bericht-Nr. 4065.1/01 vom 15.07.2019, erstellt von Wenker & Gesing Akustik und Immissionsschutz GmbH, Gronau  
*Anforderungen an die Luftschalldämmung zwischen Außen und Räumen in Gebäuden gemäß DIN 4109-1:* In den gekennzeichneten Bereichen des Plangebietes sind beim Neubau oder bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen und Ähnlichem die folgenden erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße (erf. R'w.ges) für die Außenbauteile (Wände, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten.  
**Lärmpegelbereich (LPB) V:** Aufenthaltsräume in Wohnungen und Ähnliches erf. R'w.ges = 45 dB  
**Lärmpegelbereich (LPB) VI:** Aufenthaltsräume in Wohnungen und Ähnliches erf. R'w.ges = 50 dB  
**Lärmpegelbereich (LPB) VII:** Aufenthaltsräume in Wohnungen und Ähnliches erf. R'w.ges = 55 dB  
 Im nördlichen Baufeld sind die Grundrisse so zu gestalten, dass an der Nordfassade keine schutzbedürftigen Räume errichtet werden.  
 Außenwohnbereiche dürfen nur auf der von der Bahnstrecke abgewandten Südseite der Gebäude errichtet werden.  
 Zur Sicherung einer ungestörten Nachtruhe sind für Schlafräume und Kinderzimmer, die auch als Schlafräume genutzt werden aufgrund der verkehrsbedingten Mittelungspegeln von nachts > 45 dB(A) schalldämmte, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Hierauf kann nur verzichtet werden, wenn durch geeignete Maßnahmen (wie z.B. Lärmschutzanlage an der Bahn, immissionsschützende Grundrissgestaltung, Abschirmung durch Gebäude etc.) eine Minderung der Nacht-Beurteilungspegel auf Lr < 45 dB(A) erreicht werden kann.  
 Für Minderungen des verkehrsbedingten Mittelungspegels nachts und zur Minderung des maßgeblichen Außenlärmpegels gemäß DIN 4109-1 ist ein gesonderter Nachweis erforderlich.
- Aufschiebend bedingte Festsetzung gemäß § 9 (2) Nr. 2 BauGB  
 Der nördliche Gebäuderiegel muss errichtet sein, bevor die südlich hiervon entstehenden Baukörper errichtet werden.

**PLANZEICHENERLÄUTERUNG  
FESTSETZUNGEN GEM § 9 BauGB**

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
- WA** Allgemeines Wohngebiet
- MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**
- 0,4 Grundflächenzahl  
 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
 TH ≤ maximale Traufhöhe, gemessen in Meter über Normalhöhennull (NHN)  
 FH ≤ maximale Firsthöhe, gemessen in Meter über Normalhöhennull (NHN)
- SONSTIGE FESTSETZUNGEN**
- LPB V, VI, VII \*x\*x\*x\*x\* Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegel-bereiche LPB V - VII (sh. textl. Festsetzung Nr. 8)
- GFL Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- BAUWEISE, BAUGRENZEN**
- o offene Bauweise  
 △ offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
 — Baugrenze  
 □ überbaubare Grundstücksfläche
- VERKEHRSFLÄCHEN**
- Straßenverkehrsflächen  
 — Straßenbegrenzungslinie
- BESTANDSDARSTELLUNGEN, KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**
- vorhandene Gebäude  
 □ abzubrechende Gebäude  
 □ geplante Gebäude  
 — Flurgrenze  
 — Flurstücksgrenze, Flurstücknummer
- ⊗ vorhandene Geländehöhe in Meter über Normalhöhennull (NHN)  
 z.B. 48,30

**B) HINWEISE  
für die Verwirklichung der Planung und für das Baugenehmigungsverfahren**

- Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Ihre Entdeckung ist der Gemeinde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie/amt für Bodendenkmalpflege, Münster, unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).
- Den Versorgungsträgern ist der Beginn der Straßenbauarbeiten jeweils sechs Monate vorher schriftlich anzukündigen, um entsprechende Vorbereitungen zu ermöglichen. Die Durchführung von Unterhaltungsarbeiten an den Versorgungsanlagen darf nicht beeinträchtigt werden.
- Die der Erstellung oder wesentlichen Änderungen von Kanalisationsnetzen für die öffentliche Abwasserbeseitigung zugrunde liegende Planung bedarf einer Genehmigung gemäß § 58 LWG. Beim Bau und Betrieb von Anlagen für die öffentliche Wasserversorgung sind die §§ 48 LWG und 44 BauO NRW zu beachten.
- Das Plangebiet betrifft Flächen, die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind, ohne dass ein Abbau umgegangen ist, umgeht oder in absehbarer Zeit umgehen wird. Auf eine Kennzeichnung wird aus Gründen der Übersichtlichkeit verzichtet.
- Den Bauherren wird empfohlen, regenerative Energien (z.B. Solarenergie) zu nutzen sowie unbelastetes Niederschlagswasser (z.B. von Dachflächen) für Bewässerungszwecke zu verwenden (Regentonnen).
- Aus Gründen des Klimaschutzes und der Wirtschaftlichkeit ist vom Bauherrn ein Energiestandard der Gebäude anzustreben, der über dem Anforderungsniveau der geltenden rechtlichen Bestimmungen (z.B. Energieeinsparverordnung - EnEV) liegt. Es empfiehlt sich, zur Planung der im Einzelfall sinnvollen Maßnahmen, frühzeitig einen qualifizierten Energieberater (z.B. Energieberatung der Verbraucherzentrale, Wärmeschutzsachverständige) hinzuzuziehen.
- Zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten dürfen Maßnahmen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG (Beschneiden bzw. auf den Stock setzen von Hecken, Gebüsch und anderen Gehölzen etc.) ausschließlich in der Zeit vom 01.10. bis zum 28.02. erfolgen. Erhebliche Beeinträchtigungen der Lebensstätten von Vögeln und Fledermäusen können so weitgehend vermieden werden.  
 Aus Artenschutzgründen (§ 44 (1) BNatSchG ff) ist es erforderlich, unmittelbar vor den Bauarbeiten zu prüfen, ob sich geschützte Tierarten oder deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Baubereich befinden. In diesen Fällen ist das Vorkommen unmittelbar beim Umwelt- und Planungsamt, Untere Landschaftsbehörde des Kreises Steinfurt anzuzeigen. Weitere Informationen können im Internet beim LANUV (Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen) eingesehen werden.
- Um dem Trend von Schotter-/Kiesanlagen u.ä. in den Vorgärten entgegen zu wirken, wird an dieser Stelle vorsorglich auf die Einhaltung der in § 8 BauO NRW aufgeführten Vorschriften hingewiesen: Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind  
 1. wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und  
 2. zu begrünen oder zu bepflanzen

- RECHTSGRUNDLAGEN** in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
  - Bauzonierungsverordnung (BauZVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
  - Baubauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) in Kraft getreten am 04.08.2018 und zum 01.01.2019 (GV NRW 2018 S. 421).
  - Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23.01.2018 (GV NRW S. 90).
  - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434).
  - Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 1057).
  - Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG -) in der Fassung des Artikels 1 des Gesetzes vom 08. Juli 2016 (GV NRW S. 559), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV NRW S. 934).

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften und VDI-Richtlinien) können während der Dienststunden beim Bauverwaltungsamt der Stadt Hörstel im Rathaus Riesenbeck II, Sünste-Rendel-Straße 14, 48477 Hörstel-Riesenbeck eingesehen werden.

**VERFAHRENSVERMERKE**

Die Plangrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990.

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Der Rat der Stadt Hörstel hat am 10.07.2019 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.  
 Hörstel, den

Bürgermeister

Der Entwurf mit Begründung hat einschließlich der vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 (2) BauGB vom bis öffentlich ausgelegen.  
 Hörstel, den

Bürgermeister

Der Rat der Stadt Hörstel hat gemäß § 3 (2) BauGB die fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen geprüft und am den Bebauungsplan gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.  
 Hörstel, den

Bürgermeister Schriftführerin

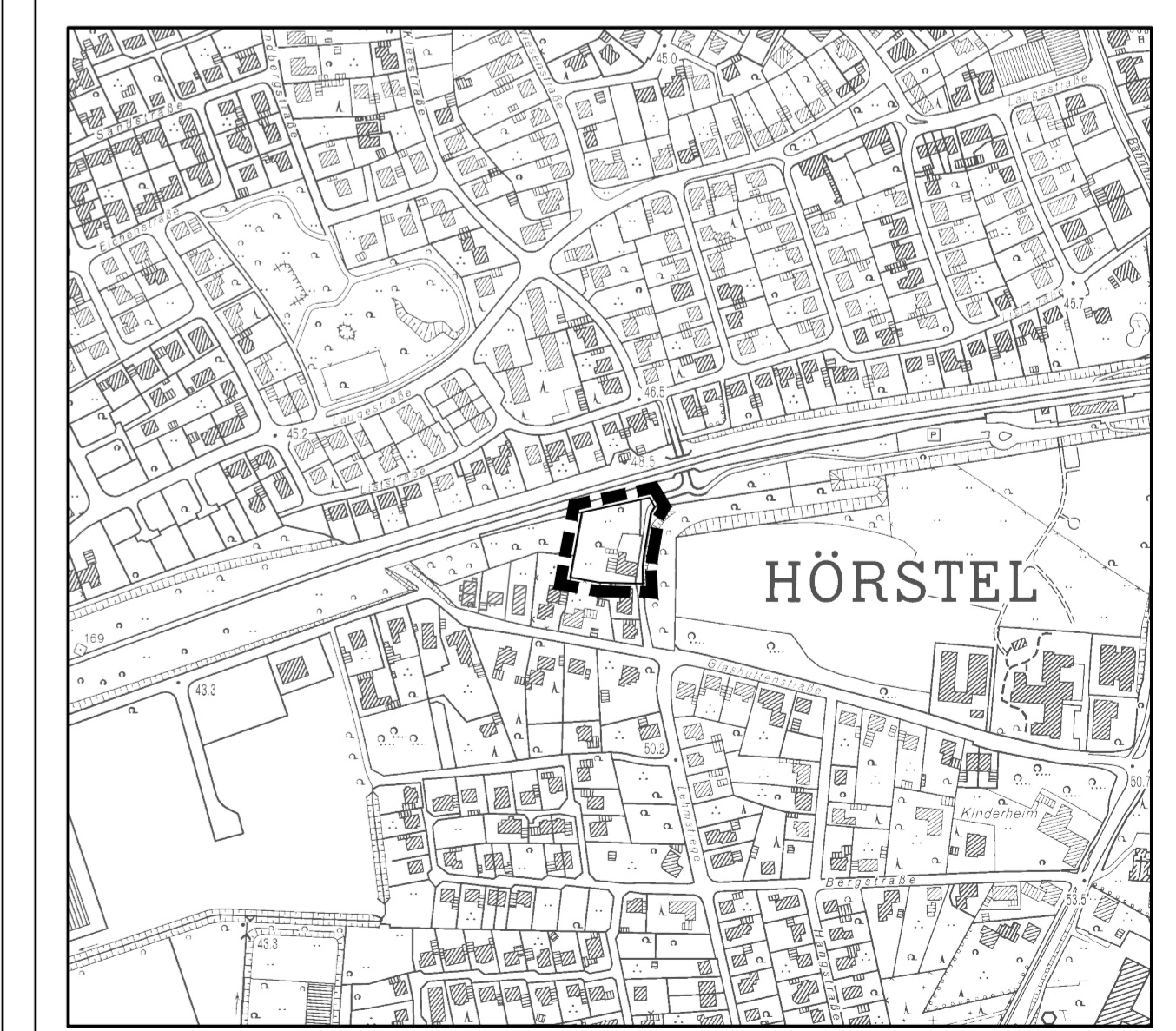
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes einschließlich Begründung ist am gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden.  
 Hörstel, den

Bürgermeister



**STADT HÖRSTEL**

**Bebauungsplan Nr. 128  
"Alte Glashüttenstraße  
- Wohnquartier Eichenhof"**



MAßSTAB 1:500  
 DATUM 17. Juli 2019  
 Plangrundlage ETRS89/UTM  
 BEARB.: Dipl. Ing. H. Spallek • Stadtplaner • Architektin • 49479 Ibbenbüren  
 S 90588 A 16483